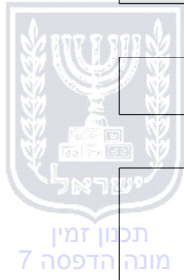


**הוראות התכנית**

תכנית מס' 420-0452391

מד/מק/6/52-תוספת זכויות בניה רח' שבטי ישראל 23-17 אי זוגי, מודיעין



מרכז

מחוז

מרחב תכנון מקומי מודיעין-מכבים-רעות

תכנית מפורטת

סוג תכנית

אישורים



ניתן לצפות במסמכי התכנית ובהחלטות בעניינה באתר תכנון זמין :

<http://mavat.moin.gov.il/MavatPS/Forms/SV3.aspx?ABC>

## דברי הסבר לתכנית

תכנית זו קובעת תוספת זכויות בניה עבור 4 יח"ד במפלס הגג מטיפוס דירת גג.



תכנון זמין  
מונה הדפסה 7



תכנון זמין  
מונה הדפסה 7



תכנון זמין  
מונה הדפסה 7

דף ההסבר מהווה רקע לתכנית ואינו חלק ממסמכיה הסטטוטוריים.

## 1. זיהוי וסיווג התכנית

מד/מק/52/6-תוספת זכויות בניה רח' שבטי ישראל 17-23

שם התכנית

שם התכנית

1.1

אי זוגי, מודיעין

ומספר התכנית

420-0452391

מספר התכנית

8.325 דונם

שטח התכנית

1.2

תכנית מפורטת

סוג התכנית

סיווג התכנית

1.4

האם מכילה הוראות של תכנית מפורטת  
לא

ועדת התכנון המוסמכת להפקיד את התכנית  
מקומית

לפי סעיף בחוק 62 א (א) סעיף קטן 5, 62 א (א) (1) (א) (2)

היתרים או הרשאות תכנית שמכוחה ניתן להוציא היתרים או הרשאות

סוג איחוד וחלוקה ללא איחוד וחלוקה

האם כוללת הוראות לענין תכנון תלת מימדי  
לא



## 1.5 מקום התכנית

1.5.1 נתונים כלליים מרחב תכנון מקומי מודיעין-מכבים-רעות

200459 קואורדינאטה X

643546 קואורדינאטה Y

1.5.2 תיאור מקום

מבנים מדורגים כלפי שצ"פ פ-1 המקיף אותם מדרום מזרח, לאורך רחוב שבטי ישראל מצפון מערב.

1.5.3 רשויות מקומיות בתכנית והתייחסות לתחום הרשות, נפה

מודיעין-מכבים-רעות - חלק מתחום הרשות: מודיעין-מכבים-רעות

נפה רמלה

1.5.4 כתובות שבהן חלה התכנית

כניסה	מספר בית	רחוב	ישוב
13	21	שבטי ישראל	מודיעין-מכבים-רעות
13	19	שבטי ישראל	מודיעין-מכבים-רעות
13	23	שבטי ישראל	מודיעין-מכבים-רעות
13	17	שבטי ישראל	מודיעין-מכבים-רעות

שכונה השבטים

1.5.5 גושים וחלקות בתכנית

מספר גוש	סוג גוש	חלק / כל הגוש	מספרי חלקות בשלמותן	מספרי חלקות בחלקן
5816	מוסדר	חלק	6	

הכל על-פי הגבולות המסומנים בתשריט בקו הכחול.

1.5.6 גושים ישנים

לא רלוונטי

1.5.7 מגרשים / תאי שטח מתכניות קודמות שלא נרשמו כחלקות

מספר מגרש/תא שטח	מספר תוכנית
מ-39	6 במ/מד

1.5.8 מרחבי תכנון גובלים בתכנית

לא רלוונטי

## 1.6 יחס בין התכנית לבין תכניות מאושרות קודמות

תאריך	מס' עמוד בילקוט פרסומים	מספר ילקוט פרסומים	הערה ליחס	סוג יחס	מספר תכנית מאושרת
05/05/1999	3024	4747	תכנית זו אינה פוגעת בהוראות תכנית מד/ 2020. הוראות תכנית מד/ 2020 תחולנה על תכנית זו.	כפיפות	מד/ 2020
29/08/2010	4581	6131	תכנית זו משנה רק את המפורט בתכנית זו וכל יתר הוראות תכנית מד/ 6/ 3/ ב ממשיכות לחול.	שינוי	מד/ 6/ 3/ ב
17/05/1998	3554	4644	תכנית זו משנה רק את המפורט בתכנית זו וכל יתר הוראות תכנית מד/ 6/ במ/ 6 ממשיכות לחול.	שינוי	מד/ 6/ במ/ 6



## 1.7 מסמכי התכנית

סוג המסמך	תחולה	קנה מידה	מספר עמודים / גליון	תאריך עריכה	עורך המסמך	תאריך יצירה	תיאור המסמך	נכלל בהוראות התכנית
הוראות התכנית	מחייב				אילת מארטינוטי			כן
תשריט מצב מוצע	מחייב	1: 500	1		אילת מארטינוטי		תשריט מצב מוצע	לא
זכויות בניה מאושרות	רקע		2	02/07/2018	אילת מארטינוטי	07/07/2018		כן
בינוי	מנחה	1: 100	1	27/06/2018	אילת מארטינוטי	07/07/2018		לא
מצב מאושר	רקע	1: 500	1	27/06/2018	אילת מארטינוטי	07/07/2018		לא

כל מסמכי התכנית מהווים חלק בלתי נפרד ממנה, משלימים זה את זה ויקראו כמקשה אחת. במקרה של סתירה בין המסמכים המחייבים לבין המנחים יגברו המסמכים המחייבים. במקרה של סתירה בין המסמכים המחייבים לבין עצמם תגברנה ההוראות על התשריטים



**1.8 בעלי עניין/ בעלי זכויות בקרקע /עורך התכנית ובעלי מקצוע**

**1.8.1 מגיש התכנית**

מקצוע/ תואר	סוג	שם	מספר רשיון	שם תאגיד	ישוב	רחוב	בית	טלפון	פקס	דוא"ל
	פרטי	פיני אדר			מודיעין- מכבים- רעות	נחל צין (1)	23	054-7737448		p- adar@012.n et.il
	פרטי	שמעון אשרף			מודיעין- מכבים- רעות	שרה אמנו ) (2	69	052-3366466		simon.a@w alla.co.il
	פרטי	זיוה בן עיון			מודיעין- מכבים- רעות	(3)	21	077-2342794		
	פרטי	רונית זיוון			נתניה	וולפסון (4)	12	054-3976001		ronit_zivan @yahoo.co m

**הערה למגיש התכנית:**

- (1) כתובת: רחוב שבטי ישראל 23/13 מודיעין.
- (2) כתובת: רחוב שבטי ישראל 19/13 מודיעין.
- (3) כתובת: רחוב שבטי ישראל 21/13 מודיעין.
- (4) כתובת: רחוב שבטי ישראל 17/13 מודיעין.

**1.8.2 יזם**

סוג	שם	מספר רשיון	שם תאגיד	ישוב	רחוב	בית	טלפון	פקס	דוא"ל
פרטי	פיני אדר			מודיעין- מכבים- רעות	נחל צין (1)	23	054-7737448		p- adar@012.net.il

סוג	שם	מספר רשיון	שם תאגיד	ישוב	רחוב	בית	טלפון	פקס	דוא"ל
פרטי	שמעון אשרף			מודיעין-מכבים-רעות	שרה אמנו (2)	69	052-3366466		simon.a@walla.co.il
פרטי	זיוה בן עיון			מודיעין-מכבים-רעות	(3)	21	077-2342794		
פרטי	רונית זיוון			נתניה	וולפסון (4)	12	054-3976001		ronit_zivan@yahoo.com

- (1) כתובת: רחוב שבטי ישראל 23/13 מודיעין.  
 (2) כתובת: רחוב שבטי ישראל 19/13 מודיעין.  
 (3) כתובת: רחוב שבטי ישראל 21/13 מודיעין.  
 (4) כתובת: רחוב שבטי ישראל 17/13 מודיעין.

### 1.8.3 בעלי עניין בקרקע

הערה כללית לבעלי עניין בקרקע: התכנית כוללת מקרקעין בבעלות מדינה

### 1.8.4 עורך התכנית ובעלי מקצוע

מקצוע/תואר	סוג	שם	מספר רשיון	שם תאגיד	ישוב	רחוב	בית	טלפון	פקס	דוא"ל
	עורך ראשי	אילת מארטינוטי	56022		מודיעין-מכבים-רעות	נחל דליה	25	08-9700178	08-9700178	ayarch@bezeqint.net
מודד מוסמך	מודד	מיקי סולם	870		מודיעין-מכבים-רעות	מבצע קדש	8	08-9731161	08-9730041	mickeysulam@gmail.com



## 1.9 הגדרות בתכנית

לא רלוונטי



תכנון זמין  
מונה הדפסה 7

כל מונח אשר לא הוגדר בתכנית זו, תהיה נודעת לו המשמעות הנתונה לו בחוק התכנון והבניה התשכ"ה – 1965 (להלן "החוק") או בתקנות שהותקנו מכוחו, וזאת בהיעדר כוונה אחרת משתמעת.

## 2. מטרת התכנית ועיקרי הוראותיה

### 2.1 מטרת התכנית

תוספת זכויות בניה להרחבת 4 יחידות דיור מטיפוס דירת גג

### 2.2 עיקרי הוראות התכנית

- א. תוספת זכויות בניה בשטח עיקרי ( 62 מ"ר לכל יח"ד) לארבע דירות מטיפוס דירת גג: סה"כ תוספת מבוקשת בתכנית זו 248 מ"ר על פי סעיף (א) (1) (א) (2)
- ב. הנחיות לעיצוב אדריכלי עבור תוספת הבניה על פי סעיף 62 א (א) סעיף קטן 5.



תכנון זמין  
מונה הדפסה 7

## 3. טבלת יעודי קרקע ותאי שטח בתכנית

### 3.1 טבלת יעודי קרקע ותאי שטח בתכנית

יעוד	תאי שטח	
מגורים ב'	6A, 6B, 6C, 6D	
סימון בתשריט	יעוד	תאי שטח כפופים
מגרש המחולק לתאי שטח	מגורים ב'	6A, 6B, 6C, 6D

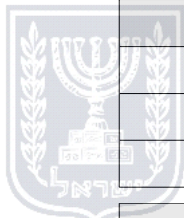
### 3.2 טבלת שטחים

#### מצב מאושר

יעוד	מ"ר	אחוזים
מגורים ג' מיוחד	8,111	100
סה"כ	8,111	100

#### מצב מוצע

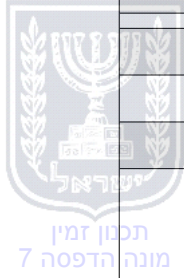
יעוד	מ"ר מחושב	אחוזים מחושב
מגורים ב'	8,325.95	100
סה"כ	8,325.95	100



תכנון זמין  
מונה הדפסה 7

## 4. יעודי קרקע ושימושים

4.1	מגורים ב'
4.1.1	<b>שימושים</b> מגורים, לפי השימושים המפורטים עבור אזור מגורים ג' מיוחד בתכנית התקפה מד/6/3/ב.
4.1.2	<b>הוראות</b>
א	<b>אדריכלות</b> 1. תוספת שטחי הבניה הינה עבור הרחבת 4 יחידות הדיור ובהתאם למפורט בנספח הבינוי המנחה. 2. גמר קירות תוספת הבניה יהיה זהה בנראות לגמר המבנה הקיים מבחינת חומר, עיבוד וגוון. גמר התוספת יושלם ויבוצע ככל הנדרש גם על חלקי בניין קיימים הגובלים בתוספת הבניה לקבלת מראה נאה ואחיד של חזיתות המבנה. 3. פתחים חדשים אם ידרשו יותאמו ככל הניתן לפתחים קיימים במבנה לרבות מיקום, גודל, פרופיל, גוון וכד'. 4. א. גג תוספת הבניה בגגות שטוחים שאינם משמשים מרפסת, כיסוי הגג יבוצע באבן או באריחים או בשכבת אגרגט בהיר בעובי 5 ס"מ. ב. יותר שימוש בקרוי קל כגון פנל אלומיניום בגוון בהיר בגוון התואם לגוון חפוי המבנה הקיים. הקרוי הקל יוסתר מאחורי קיר או קורה אופקית בנויה בהתאם לפרט שיאושר במסגרת היתר הבניה. 5. ניקוז גג תוספת הבניה יהיה בתחום שטח המרפסת. 6. יחידות טכניות - במידה ותוספת החדרים מצריכה שינוי מיקום או תוספת יחידות למערכות טכניות קיימות יש להציג במסגרת תכנית היתר הבניה מיקום חדש, דרכי גישה לתחזוקה ואלמנטים להסתרה. 7. הגישה לתוספת הבניה תהיה מתוך הדירה בלבד.
ב	<b>הוראות בינוי</b> מימוש תוספות הבניה יתאפשר בשלבים ובלבד שבסיום כל שלב ינתן מראה נאה ומוגמר לתוספת הבניה, חלקי המבנה הקיימים הצמודים לה ושטחי הפיתוח הגובלים.



## 5. טבלת זכויות והוראות בניה - מצב מוצע

קדמי	קו בנין (מטר)			מספר קומות		מספר יח"ד	שטחי בניה (מ"ר)				גודל מגרש (מ"ר)	בניין / מקום	תאי שטח	שימוש	יעוד	
	אחורי	צידי-שמאלי	צידי-ימני	מתחת לכניסה הקובעת	מעל הכניסה הקובעת		מתחת לכניסה הקובעת		מעל הכניסה הקובעת							
							שרות	עיקרי	שרות	עיקרי						
5	4	3	3	3.5 (1)	3.5	13	3514.15	1328.3	751.75	572.53	861.57	2006	39/1	6A	מגורים ב'	מגורים ב'
5	4	3	3	3.5 (1)	3.5	13	3545.41	1319.85	763.63	597.65	864.28	1998	39/2	6B	מגורים ב'	מגורים ב'
5	4	3	3	3.5 (1)	3.5	13	3545.41	1319.85	763.63	597.65	864.28	1998	39/3	6C	מגורים ב'	מגורים ב'
5	4	3	3	3.5 (1)	3.5	13	3576.57	1385.96	756.85	572.13	861.63	2112	39/4	6D	מגורים ב'	מגורים ב'

האמור בטבלה זו גובר, במקרה של סתירה, על הוראות כלליות אחרות, בין בהוראות התכנית ובין בתשריט המצב המוצע. גם בטבלה עצמה גוברת הוראה מפורטת על הוראה כללית

שטחי הבניה המפורטים בטבלה שלעיל כוללים את כל שטחי הבניה המירביים בתכנית זו

הערות לטבלת זכויות והוראות בניה – מצב מוצע:

(1) בהתאם להוראות תכנית מד/3/6.ב.



**6. הוראות נוספות**

**6.1 היטל השבחה**

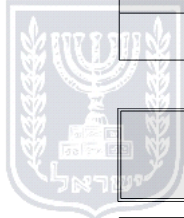
הועדה המקומית תטיל ותגבה היטל השבחה בהתאם להוראות התוספת השלישית לחוק.

**7. ביצוע התכנית**

**7.1 שלבי ביצוע**

**7.2 מימוש התכנית**

כ-10 שנים.



תכנון זמין  
מונה הדפסה 7



תכנון זמין  
מונה הדפסה 7



תכנון זמין  
מונה הדפסה 7

**תכנית מס' 420-0452391**

**שם תוכנית: מד/מק/52/6- תוספת זכויות בניה-רחוב שבטי ישראל 23-17 אי-זוגי, מודיעין**

**נספח זכויות והוראות בניה – מצב מאושר**

עורך התוכנית: אילת מארטינוטי תאריך: 2.7.18 חתימה: \_\_\_\_\_

**מצב מאושר עפ"י תכנית מד/3/6/ב**

יעוד	לפי תכנית	מס' מתחם / מגרש	שטח נתחם (מ"ר)	שטחי בניה מ"ר				מספר יח"ד	אחוזי בניה כוללים (%)	צפיפות (יח"ד לדונם נטו)	תכנית (%) משטח תא (השטח)	גובה מבנה (מטר)	מספר קומות		קווי בנין (מטר)		
				מעל לכניסה הקובעת		מתחת לכניסה הקובעת							קדמי	צידי-ימני	צידי-שמאלי	אחורי	
				עיקרי	שרות	עיקרי	שרות										
אזור מגורים ג' מיוחד	מד/3/6/ב	מג 39	8111	3360	1010	2880	33880**	11130	6.3	ל.ר.	מעל הכביש עד: 3.5 קומות כולל קומת חניה חפורה חלקית או 12 מ' (הנמוך מביניהם). מתחת לכביש: 2.5 או 3.5 קומות	עד 3.5	2.5-3.5	התשריט ע"פ	3	3	4

\*\* בנוסף על השטחים המפורטים לעיל כשטחי שרות, ניתן להוסיף שטחי חניה תת קרקעיים במסגרת התקן הנדרש, באישור הועדה המקומית והדבר לא יחשב כשנוי לתכנית זו.

**חלוקת זכויות בניה עפ"י תכניות בינוי ופיתוח בקנ"מ 1:250**

יעוד	לפי תכנית	מס' מתחם / מגרש	גודל מגרש (מ"ר)	שטחי בניה מ"ר/אחוזים				מספר יח"ד	אחוזי בניה כוללים (%)	צפיפות (יח"ד לדונם נטו)	תכנית (%) משטח תא (השטח)	גובה מבנה (מטר)	מספר קומות		קווי בנין (מטר)		
				מעל לכניסה הקובעת		מתחת לכניסה הקובעת							קדמי	צידי-ימני	צידי-שמאלי	אחורי	
				עיקרי	שרות	עיקרי	שרות										
מגורים ג' מיוחד	היתר בניה	מג 39/4	2112	799.63	572.13	756.85	1385.96**	3514.57	6.1	-	*	3.5	2	5	3	3	4
מגורים ג' מיוחד	היתר בניה	מג 39/3	1998	802.28	597.65	763.63	1319.85**	3483.41	6.5	-	*	3.5	2	5	3	3	4

4	3	3	5	2	3.5	*	-	6.5	13	174	3483.41	**1319.85	763.63	597.65	802.28	1998	39/2	היתר בניה	מגורים ג' מיוחד
4	3	3	5	2	3.5	*	-	6.5	13	172	3452.15	**1328.30	751.75	572.53	799.57	2006	39/1	היתר בניה	מגורים ג' מיוחד
4	3	3	5	2	3.5	*	-	6.4	52	110	13933.54	**5353.96	3035.86	2339.96	3203.76	8114	39/1-4	היתרי בניה	סה"כ ניצול

\*מעל הכביש: עד 3.5 קומות כולל קומת חניה חפורה חלקית. מתחת לכביש: 2.5 קומות .  
\*\*כולל שטח שרות מתחת לקרקע עבור חניה

במסגרת תכניות בינוי ופיתוח בקניימ 250: 1 למתחם 39 נקבעה חלוקת משנה ל-4 מגרשים. תכנית זו חלה על 4 מגרשים: 39/1-4 הרשומים כחלקה 6 בגוש 5816.

